GUIDE PRATIQUE

Vendredi 29 mai 2015 De 8h30 à 10h30
A l'hôtel Novotel 40 Av de Verdun
06700 Saint-Laurent-du-Var

IMMOBILIER

Les matinales
JURIDIQUES
DU BARREAU DE GRASSE
Rencontres interprofessionnelles

Le Barreau de Grasse, en collaboration avec **CFDP ASSURANCE**
vous convie à un petit déjeuner sur le thème :

L'assurance construction
Partie 1: l'assurance dommage-ouvrage

Programme de la matinée :

1) **Présentation générale de l'assurance dommage-ouvrage :** Me Didier ARENA, Avocat.
2) **La souscription de l'assurance dommage-ouvrage :** Mme Christelle DURDILLY, SMABTP
3) **La Gestion du sinistre en assurance dommage-ouvrage :** Mesdames VITALE et PIWNICA CFDP Assurance, M. BOUVATTIER, Expert, M. GIORDANO, SMABTP
4) **Les recours de l'assureur dommage-ouvrage, amiable ou judiciaire :** M. GIORDANO, SMABTP, Me Didier ARENA, Avocat
5) **Quizz final :** CFDP

PRÉ-INSCRIPTION CONSEILLÉE

Toutes les informations des matinales juridiques sont sur www.lesmatinalesdubtp.com

Partenaires de l'évènement

SOMMAIRE

1re Partie: QUESTIONS-REPONSES

- Définition de l'Assurance Dommages-Ouvrage
- Les sanctions en cas d'absence de souscription
- Pour quels travaux?
- Pour quels désordres?

2e Partie: La vie d'un dossier DO:

- La déclaration de sinistre
- Le recours à l'expertise
- L'instruction du sinistre
- Point sur les sanctions en cas de manquements de l'assureur aux délais

3e Partie: QUESTIONS-REPONSES

- La réparation des désordres
- Le contentieux
- La prescription biennale

LEXIQUE
ANNEXES

QUESTIONS-REPONSES
Définition de l'assurance Dommages-Ouvrage

L'assurance Dommages-Ouvrage, qu'est-ce que c'est?

L'assurance dommages ouvrage est une assurance obligatoire pour les constructions neuves.

Elle a pour objet de garantir le préfinancement des travaux de réparation des désordres relevant de la garantie décennale, avant toute recherche de responsabilités.*

La compagnie fournissant cette garantie doit faire effectuer les travaux nécessaires déterminés à la suite d'une expertise.

A charge pour elle de se retourner ensuite contre le ou les responsables des désordres constatés.

*Les autres désordres, comme ceux affectant **les éléments d'équipement***, peuvent être couverts par une assurance complémentaire facultative (se reporter au contrat)*

Les avantages de l'Assurance Dommages-Ouvrage

L'assurance Dommages-Ouvrage donne au maître d'ouvrage* une plus grande certitude d'obtenir réparation, puisque la garantie est maintenue jusqu'à l'expiration des dix ans qui suivent la réception*:

+ Le règlement des sinistres est rapide.
Le paiement des travaux de réparation est obtenu le plus souvent dans les 90 jours, avant toute recherche des responsabilités. Dans tous les cas, le paiement est effectué dans un délai qui ne peut légalement pas excéder 225 jours. Une telle rapidité est rendue effective au moyen de la procédure stricte de règlement des sinistres fixée par les clauses types édictées par l'article A.243-1 du code des assurances, auxquelles doivent se conformer les contrats d'assurance de dommages à l'ouvrage*.

+ Les sinistres sont généralement moins onéreux, puisqu'un règlement avec intervention de la justice coûte en moyenne quatre fois plus cher. En effet, avec une telle intervention, indépendamment des frais liés à la procédure, les sinistres ne sont réglés qu'au terme d'une période assez longue et au cours de laquelle les dommages non réparés s'aggravent, et donc le coût des réparations s'accroît

+ La gestion des sinistres est beaucoup moins conflictuelle que par le recours à la justice, ce qui permet d'éviter une détérioration des relations entre le maître d'ouvrage et les constructeurs*

QUESTIONS-REPONSES
Définition de l'assurance Dommages-Ouvrage

Quelle est la différence entre la garantie décennale* et l'assurance dommage-ouvrages ? **Si la garantie décennale est souscrite par le maître d'œuvre*, est il utile de souscrire l'assurance DO** ?	*L'assurance décennale est l'assurance obligatoire que doit souscrire tout professionnel impliqué dans une construction.* *Elle intervient lorsque la responsabilité du constructeur *est mise en jeu sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.* *Le maître d'ouvrage* quant à lui s'assure en dommages ouvrage pour disposer, en cas de sinistre, d'un préfinancement, donc d'une procédure rapide, pendant 10 ans, sans attendre une éventuelle décision de justice statuant sur la responsabilité du constructeur*
Qui est assujetti à l'obligation d'assurance ?	*En vertu des articles L.242-1 al.1er du Code des assurances, sont soumises à l'obligation de souscrire l'assurance DO, les personnes physiques et morales faisant réaliser des travaux de construction, qu'elles soient:* ▪*Propriétaire* ▪*Mandataire du propriétaire (quel que soit le type de mandat: administrateur de bien, syndic de copropriété, maître d'ouvrage délégué…)* ▪*Vendeur de l'ouvrage (construit ou à construire): Mais seul le premier vendeur est soumis à l'obligation légale de souscription (qui doit avoir lieu avant l'ouverture du chantier) et non les revendeurs successifs* ▪*Promoteur immobilier* (Art. L242-2 du code des assurances)* ***Le syndic de copropriété, mandataire du maître d'ouvrage qui est le syndicat de copropriété, a l'obligation de souscrire au nom de celui-ci une assurance Dommages-Ouvrage lorsque le syndicat fait exécuter des travaux susceptibles d'engager la responsabilité décennale des constructeurs.***

QUESTIONS-REPONSES
Les sanctions en cas d'absence de souscription

Que se passe t-il si je ne souscris pas cette assurance Dommages-Ouvrage obligatoire?

L'assurance DO est une assurance onéreuse. C'est pourquoi l'absence de souscription n'est pas rare.

En outre, bien que l'article L 243-3 du code des assurances prévoie des sanctions pénales en cas de défaut de souscription, à savoir un emprisonnement de six mois et une mande de 75 000€ ou de l'une de ces deux peines seulement, il prévoit également que ***cette peine n'est pas applicable à « la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint »***

Il est donc fréquent que les personnes physiques se dispensent de souscrire cette assurance par pur souci d'économie. Or, une telle carence leur est préjudiciable.

En effet, outre que l'assurance DO permet la réalisation rapide des travaux de remise en état en cas de désordres de nature décennale, la carence du propriétaire à la souscrire est susceptible d'engager sa responsabilité en cas de survenance des désordres et/ou à l'égard des acquéreurs successifs de son bien pendant la période de garantie décennale.

QUESTIONS-REPONSES:
Pour quels travaux?

Quels travaux doivent être obligatoirement assurés ?	*=>Les travaux de construction de bâtiment* *=>En cas de réhabilitation ou rénovation, les travaux doivent être assurés* ***s'ils peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage ou des éléments d'équipement indissociables* ou rendre la construction impropre à sa destination.*** *D'une manière générale, les travaux d'entretien* sont dispensés de l'obligation d'assurance.*

Exemples de travaux soumis à l'obligation d'assurance Dommages-Ouvrage

1- Selon l'importance des travaux:

❖*Les travaux de rénovation affectant la structure de l'immeuble sont, par leur importance, assimilables à un ouvrage (Cass., Civ. III, 02 octobre 2002, n° 01-10.241)*

2- Lorsqu'il y a une atteinte à l'essence du bâtiment: Cas du ravalement de façade

❖*Cassation, 12/06/2014: le ravalement d'un immeuble peut être un ouvrage lorsqu'il ne concerne pas seulement l'aspect extérieur mais remédie à la pathologie des murs et en assure la protection.*
❖*Cassation, 04/04/2013: lorsque l'étanchéité nécessaire est l'objet principal du contrat*

3- L'immobilisation:

❖*L'implantation de bungalows car ces habitations n'étaient pas de simples assemblages de bois posés sur le sol et immobilisés par leur propre poids mais étaient fixés sur des plots et longrines en béton par des plaques de fer, de telle sorte qu'ils ne pouvaient être ni déplacés, ni transportés (Cass., Civ. III, 28 janvier 2003, n° 01-13358)*

En revanche, ne relèvent pas de l'assurance Dommages-Ouvrage obligatoire les travaux suivants:

❖***L'abri de piscine**: CA 1re Chambre A, 13/09/2012-RG 09.8206:*
Ne constitue ni un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil, ni un élément d'équipement indissociable d'un ouvrage de fondation, un abri de piscine fixé au sol par de simples chevilles en plastique et de vis à bois aggloméré sur un support de matériaux hétérogènes sans aucune cohésion entre eux dès lors que, posé sans faire appel à des techniques du bâtiment et à l'aide de rails pouvant être enlevés par simple dévissage, il ne repose sur aucune fondation et est aisément démontable

❖***Le carrelage**: CA 1re Chambre A, 8/06/2012-RG 10.7572:*
*Un carrelage ne peut être considéré comme faisant corps indissociablement avec l'ouvrage au sens de l'article 1792-2 du Code civil dès lors qu'il est simplement posés sur le sol à l'aide de mortier et peut ainsi être enlevé sans risque d'endommagement ni de perte de matière du support. Dès lors il ne relève pas de la garantie décennale mais de la garantie biennale de bon fonctionnement *de l'article 1792-3 du Code civil.*

QUESTIONS-REPONSES:
Pour quels désordres?

Quels sont alors les désordres couverts par l'assurance Dommage-Ouvrage?

*Article 1792 du Code civil: « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages qui, **l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs et le rendent impropre à sa destination »***

1- L'impropriété à destination:

❖**Les travaux de peinture de bassin de piscine:** CA 1re A2, 12/02/2006, RG 05/1508
Relèvent de la garantie décennale énoncée par les article 1792 et suivants du Code civil les travaux de peinture du bassin d'une piscine qui, bien que la piscine ait préexisté à ces travaux, lui sont indissociables, dès lors que la peinture n'avait pas une finalité simplement esthétique*, mais était également destinée à un traitement anti-abrasion et anti salissures des parois et que le désordre consistant en une opacité de l'eau a empêché l'exploitation de la piscine pour des raisons de sécurité, la rendant ainsi impropre à son usage.*

❖**L'inaccessibilité d'un ouvrage aux personnes handicapées:** Cass.3e civ. Du 05/11/2013-n°12-25417
Les juges considèrent que l'inaccessibilité d'un ouvrage aux personnes handicapées porte atteinte à sa destination. De ce fait, le non-respect des normes sur ce sujet compromet la destination de l'ouvrage.

L'impropriété à destination s'apprécie par référence à la destination convenue et à la qualité promise

2- L'atteinte à la sécurité:

❖**La réglementation parasismique:**
Par un arrêt du 25/05/2005, la Haute juridiction a considéré que « les défauts de conformité aux règlements parasismiques étaient multiples, portaient sur des éléments essentiels de la construction et constituaient un facteur d'ores et déjà avéré et certain de perte de l'ouvrage par séisme, la cour d'appel a pu en déduire que la garantie décennale était applicable ».

L'atteinte à la sécurité peut être caractérisée par la simple réalité d'un danger potentiel

Ici aussi, il y a place pour la sécurité convenue. Mais, il y a également lieu de tenir compte de la sécurité « à laquelle on peut légitimement s'attendre », c'est-à-dire d'une conformité de l'ouvrage et de ses équipements à des conditions « normales » d'utilisation dans des conditions « normales » de sécurité.

QUESTIONS-REPONSES:
Pour quels désordres?

Mise en garde

La réception* sans réserve* des vices apparents* ne permet plus d'engager la responsabilité des constructeurs *pour les vices en question.

Dès lors, **si l'assureur DO constate que les désordres déclarés étaient apparents au moment de la réception, mais n'ont fait l'objet d'aucune réserve, celui-ci pourra alors refuser sa garantie.**

La garantie Dommages-Ouvrage ne bénéficie qu'aux vices cachés* -de nature décennale- au moment de la réception, ou aux vices apparents –toujours de nature décennale- mais réservés et pour lesquels l'entrepreneur responsable n'ait pas intervenu dans le cadre de la garantie de parfait achèvement **malgré une mise en demeure.**

L'assureur DO peut aussi intervenir avant réception à la double condition que :
-le maître d'ouvrage ait effectué une mise en demeure restée infructueuse auprès de l'entreprise
-et que le contrat conclu avec l'entrepreneur soit résilié pour inexécution de ses obligations. (Par exemple, « faillite » de l'entrepreneur)

La Vie d'un dossier DO: La déclaration de sinistre

	Délai maximum	Point de départ	Observations
L'assuré déclare le sinistre à son assureur **par lettre recommandée avec accusé de réception** **Cass Civ 3ème 06 juin 2012 pourvoi N°11-15567:** « *Mais attendu qu'ayant exactement retenu que la déclaration de sinistre faite par télécopie ne remplissait pas les conditions d'exigence d'un écrit rappelées par l'article A.243-1, annexe II, du code des assurances, la cour d'appel a pu en déduire, sans dénaturer la lettre du 29 août 2007, que le délai dont la société Covea Risks disposait pour prendre parti avait été ouvert à une date qu'il convenait de fixer, en fonction des éléments qui lui étaient soumis, au 29 août 2007, jour de l'envoi par la société Covea Risks de sa décision de nommer l'expert amiable* »	Aucun délai précisé dans les clauses types	Connaissance du sinistre	**Déclaration tardive: l'assureur doit rapporter la preuve de son préjudice**: Art. L113-2 Cass: « *Lorsqu'elle est prévue par une clause du contrat, la déchéance pour déclaration tardive (…) ne peut être opposée à l'assuré que si l'assureur établit que le retard dans la déclaration lui a causé un préjudice. Elle ne peut être également opposée dans tous les cas où le retard est dû à un cas fortuit ou de force majeure*. » **Prescription biennale**: Du fait de la prescription biennale, l'assureur Dommages Ouvrage est tenu de garantir un dommage de nature décennale apparu dans les dix années suivant la réception, mais déclaré moins de deux ans après son apparition. Dès lors, l'assureur n'est pas tenu de répondre à une déclaration de sinistre intervenue 14 ans après. la réception* Et le maître d'ouvrage* ne peut obtenir la condamnation de l'assureur DO pour non respect des délais (*Cass.3e civ.20/06/2012, n°11-15.199*) **Attention:** Les contrats d'assurance doivent mentionner **dans leur intégralité** les dispositions des articles L.114-1 et L.114-2 du code des assurances, à défaut pour l'assureur de pouvoir opposer la prescription biennale à son assuré.

La Vie d'un dossier DO: La déclaration de sinistre

	Délai maximum	Point de départ	Observations
Pour que l'assureur soit valablement saisi et soit contraint d'instruire le dossier, la déclaration de sinistre doit contenir les éléments suivants: -numéro de contrat (le cas échéant celui de l'avenant) -nom du propriétaire -adresse de la construction endommagée -date de réception* ou d'occupation des locaux -date d'apparition des dommages -description des dommages -localisation des dommages **- Si le dommage survient pendant la 1ère année, la <u>copie de la mise en cause effectuée au titre de la garantie de parfait achèvement</u>**	L'assureur a **10 jours** pour retourner la déclaration incomplète à l'assuré Si le délai n'est pas respecté, la déclaration est réputée conforme ***Modèle de déclaration de sinistre en annexe***	Réception de la déclaration de sinistre par la Compagnie ou l'Agent. **Mais la réception de la déclaration par le Courtier ne fait pas courir le délai**	Seuls les dommages qui sont l'objet de la déclaration devront être pris en compte par l'assureur. **<u>Pour les nouveaux désordres, la déclaration de sinistre est obligatoire; l'aggravation d'un sinistre ancien est un nouveau sinistre</u>**: <u>Cass.3e civ.14/03/2012 n°11-10.96:</u> « *Mais attendu qu'ayant relevé que le maître de l'ouvrage* avait subi des premiers désordres, pris en charge par la société Axa, assureur dommages-ouvrage la cour d'appel a exactement retenu, sans dénaturation, qu'il n'y avait pas lieu de distinguer entre sinistre nouveau et aggravation d'un sinistre ancien déclaré et qu'à défaut de nouvelle déclaration de sinistre, la demande d'expertise pour les nouvelles fissures, présentée par le maître de l'ouvrage à l'encontre de l'assureur dommages-ouvrage n'était pas recevable* » Les délais légaux ne commencent à courir que du jour où !a déclaration complète parviendra à l'assureur. Passé ce délai de 10 jours, la déclaration est réputée constituée en tout état de cause

La Vie d'un dossier DO: Le recours à l'expertise

	Délai Maximum	Point de départ	Observations
A- Non recours à l'expertise: L'assureur peut décider de ne pas recourir à l'expertise quand: -Il évalue le dommage à un montant inférieur à 1800€. L'assureur notifie à l'assuré son offre d'indemnisation. En cas de multiplicité de dommages, chacun est évalué séparément) -La mise en jeu de la garantie est manifestement injustifiée: l'assureur notifie à l'assuré sa décision de refus de garantie. En cas de contestation, l'assuré peut obtenir la désignation d'un expert	**15 jours.** En cas de non respect du délai l'assureur ne peux pas faire de refus et une expertise est obligatoire	Réception de la déclaration complète	L'assureur a l'obligation de notifier de façon apparente la phrase suivante : « En cas de contestation de l'assuré, celui-ci peut obtenir la désignation d'un expert.»
B- Expertise Désignation de l'expert. L'assureur indique à l'assuré, sur la base du rapport préliminaire transmis préalablement ou simultanément à ce dernier : • d'une part, si la garantie est acquise, • d'autre part, le montant des indemnités qu'il est disposé à régler au titre d'éventuelles mesures conservatoires (travaux d'urgence à effectuer pour éviter que le sinistre ne s'aggrave).	**60 jours.** Si délai pas respecté: -la garantie est acquise pour les dommages déclarés -Indemnité au taux majoré -Autorisation d'engager les mesures conservatoires	Réception de la déclaration complète	Les délais sont augmentés: -Si récusation d'un expert: +10J -Si désignation de l'expert par le juge des référés: +30J Attention : l'envoi **préalable** des rapports n'est plus obligatoire depuis l'arrêté du 19 novembre 2009. Cette règle s'applique à tous les contrats conclus ou reconduits après le 27 novembre 2009 (date de la publication de l'arrêté).

La Vie d'un dossier DO: Le recours à l'expertise

	Délai Maximum	Point de départ	Observations
A- Non recours à l'expertise: L'assureur peut décider de ne pas recourir à l'expertise quand: -Il évalue le dommage à un montant inférieur à 1800€. L'assureur notifie à l'assuré son offre d'indemnisation. En cas de multiplicité de dommages, chacun est évalué séparément) -La mise en jeu de la garantie est manifestement injustifiée: l'assureur notifie à l'assuré sa décision de refus de garantie. En cas de contestation, l'assuré peut obtenir la désignation d'un expert	**15 jours.** En cas de non respect du délai l'assureur ne peux pas faire de refus et une expertise est obligatoire	Réception de la déclaration complète	L'assureur a l'obligation de notifier de façon apparente la phrase suivante : « En cas de contestation de l'assuré, celui-ci peut obtenir la désignation d'un expert.»
B- Expertise Désignation de l'expert. L'assureur indique à l'assuré, sur la base du rapport préliminaire transmis préalablement ou simultanément à ce dernier : • d'une part, si la garantie est acquise, • d'autre part, le montant des indemnités qu'il est disposé à régler au titre d'éventuelles mesures conservatoires (travaux d'urgence à effectuer pour éviter que le sinistre ne s'aggrave).	**60 jours.** Si délai pas respecté: -la garantie est acquise pour les dommages déclarés -Indemnité au taux majoré -Autorisation d'engager les mesures conservatoires	Réception de la déclaration complète	Les délais sont augmentés: -Si récusation d'un expert: +10J -Si désignation de l'expert par le juge des référés: +30J Attention : l'envoi **préalable** des rapports n'est plus obligatoire depuis l'arrêté du 19 novembre 2009. Cette règle s'applique à tous les contrats conclus ou reconduits après le 27 novembre 2009 (date de la publication de l'arrêté).

La vie d'un dossier DO: Le recours à l'expertise

1- La possibilité pour l'assuré de récuser l'expert

L'assuré a 8 jours, à partir du moment où il a connaissance du nom de l'expert désigné par l'assureur, pour le récuser s'il le juge utile.

Si l'assuré use de ce droit, tous les délais de notification et de règlement sont décalés de 10 jours.

Si l'assuré récuse le deuxième expert nommé par l'assureur, le troisième expert sera désigné par le juge des référés et les délais ci-dessus seront alors décalés de 30 jours.

Le troisième expert, même s'il est nommé par le juge des référé, devra exercer sa mission conformément aux clauses types.

2- Le contenu du rapport d'expertise

⇒Le rapport préliminaire:

Il décrit et estime les mesures conservatoires permettant d'éviter l'aggravation des dommages. Il doit également indiquer, au moins sommairement, les circonstances du sinistre et ses caractéristiques techniques. Enfin, il relate les observations de l'assuré s'il y a lieu. Le rapport préliminaire est communiqué à l'assuré préalablement à la prise de position sur les garanties ou, au plus tard, en même temps que celle-ci. (annexe II de l'article A 243-1 des clauses types)

3- Le contenu de rapport d'expertise

⇒ Le rapport d'expertise:

Il contient des propositions de mesures à prendre, qu'il s'agisse de mesures conservatoires ou définitives. Ces mesures sont décrites et chiffrées. Elles doivent permettre la réparation intégrale du sinistre.
Ce rapport est communiqué à l'assuré préalablement à l'offre d'indemnisation et au plus tard en même temps que cette offre.

⇒ Le rapport complémentaire:

Il est destiné à l'assureur pour lui permettre d'exercer son action subrogatoire contre les tiers responsables.

La vie d'un dossier DO: L'instruction du sinistre

	Délai Maximum	Point de départ	Observations
Offre d'indemnisation destinée à couvrir le paiement des travaux de réparation des dommages L'indemnité doit comprendre : • le coût de réparation des dommages dans leur intégralité, y compris les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage, et tous honoraires techniques de, maîtrise d'œuvre* bureau d'études, coordonnateur SPS et contrôle technique ; • le montant de la prime de la nouvelle police DOMMAGES-OUVRAGE après sinistre, en cas d'obligation de souscrire une nouvelle garantie; • la TVA si le propriétaire ne la récupère pas	**90 jours** (60 + 30) Si délai pas respecté: - autorisation d'engager les dépenses nécessaires à la réparation définitive - Indemnités à taux d'intérêt majoré L'assuré peut engager les travaux de réparation, après une simple notification de dépassement du délai, dans la mesure où, ayant reçu le rapport d'expertise, il se conforme aux préconisations de l'expert. Au cas où l'assuré n'aurait pas eu connaissance du rapport d'expertise, il pourrait néanmoins engager les travaux nécessaires à la réparation du sinistre selon ses propres estimations, 15 jours après notification à l'assureur du dépassement de délai et indication de la nature et du coût des mesures qu'il estime devoir prendre	Réception de la déclaration complète	Si la solution réparatoire est techniquement difficile à déterminer, l'expert peut requérir davantage de temps pour rendre son rapport. Il nécessite un délai supplémentaire. Le législateur a octroyé à l'assureur la possibilité de proposer à l'assuré un délai supplémentaire qui ne saurait excéder **135 jours** afin de permettre à l'expert de remplir sa mission**. L'acceptation de l'assuré est obligatoire.**

La vie d'un dossier DO: L'instruction du sinistre

	Délai Maximum	Point de départ	Observations
Versement de l'indemnisation	-si l'assuré accepte l'offre, l'assureur doit payer dans les **15 jours**. -si l'assuré refuse l'offre, l'assureur doit verser une avance des ¾ dans les 15 jours	Acceptation ou refus de l'offre par l'assuré	Si l'assureur ne respecte pas ce délai, l'assuré peut engager les travaux à ses frais avancés et l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur sera majorée de plein droit de l'intérêt légal (art.L.242-1 al.2 Cass) L'indemnité versée par l'assureur doit impérativement être affectée à la réparation des désordres. L'assuré peut être amené à rembourser les sommes utilisées à d'autres fins ou trop perçues. A l'inverse, si l'offre d'indemnité est manifestement insuffisante, l'assureur peut être sanctionné.

La vie d'un dossier DO:
Point sur les sanctions en cas de manquements de l'assureur aux délais

La jurisprudence est très stricte avec les assureurs de dommages ouvrage, et applique avec rigueur les sanctions prévues par l'article L 242-1 du Code des assurances.

Cependant, l'application des sanctions est limitée:

➢Les délais ne s'appliquent que pour les garanties obligatoires, et non pour les garanties facultatives prévues par certains contrats Dommages Ouvrage (comme par exemple la garantie perte de loyers, la garantie biennale….), sauf si les délais légaux sont repris par le contrat.

➢L'assuré ne peut assigner l'assureur pour non-respect des délais si aucune démarche amiable n'a été diligentée au préalable

➢La sanction prononcée contre l'assureur défaillant ne pourra pas excéder le montant des travaux nécessaires à la réparation: seules les sanctions prévues par l'article L 242-1 du Code des assurances sont applicables, et l'allocation de dommages intérêts n'en fait pas partie.

L'assureur ne peut être sanctionné dans les cas suivants:

- Absence de contrat
- Mauvaise adresse communiquée par l'assuré
- Contrat expiré (Cass.20/06/2012: le contrat meurt une fois le délai décennal écoulé)
- Absence de sinistre

L'action au titre d'un dépassement de délai se prescrit par deux ans à compter de l'expiration du délai de 60 jours

QUESTIONS-REPONSES
La réparation des désordres

Qu'elle est l'étendue de la prise en charge des réparations des désordres par l'assureur Dommages-Ouvrage?

L' assureur dommages-ouvrage doit préfinancer ***la totalité des travaux nécessaires à la réparation des désordres****, la jurisprudence retenant la formule selon laquelle il convient de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit .*

Peu importe que le coût des travaux de reprise soient supérieurs au marché initial (Cass. 20/11/2013)

Ceci reste vrai même lorsque les travaux initiaux ont été effectués à l'initiative du maître d'ouvrage dans le cadre de l'option qui lui est ouverte par les clauses-types en cas de non-respect des délais (Cass. 3e Civ., 7 décembre 2005).*

La réparation préfinancée par l'assureur dommages-ouvrage ne doit pas seulement être efficace, **elle doit également être pérenne.**
L'assureur est tenu de préfinancer les travaux nécessaires à la non aggravation des dommages garantis, **et ce alors même que l'aggravation litigieuse est postérieure à l'expiration du délai de dix ans à compter de la réception***.

QUESTIONS-REPONSES
La réparation des désordres

Qu'elles peuvent être les sanctions de l'assureur DO qui manquerait à son obligation de préfinancer des travaux de réparation pérenne et efficace?	*L'assureur, pour ne pas avoir rempli ses obligations contractuelles, peut se voir condamné à des dommages intérêts au titre des préjudices subis par le maître d'ouvrage à la suite d'un « rapport d'expertise défectueux conduisant à un préfinancement imparfait » (Cass. 3e Civ., 24 mai 2006) ou en présence de troubles de jouissance consécutifs à des « travaux de reprise minimes préconisés par un rapport très succinct et dubitatif » (Cass. 3e Civ., 11 février 2009).*
Existe-t-il un recours à l'encontre de l'expert qui aurait mal préconisé les réparations?	*Si l'assurance dommages-ouvrage doit de nouveau intervenir en raison de la persistance ou de l'aggravation des premiers désordres déjà indemnisés, c'est évidemment en raison de l'insuffisance des travaux de réparation préconisés par l'expert intervenu à l'occasion des désordres d'origine.* *L'assureur DO engage donc sa responsabilité envers son assuré en cas de faute de l'expert mandaté par ses soins (Cass 3e civ, 11 février 2009,n° 07-21.761)* *Ce professionnel est certes désigné par l'assureur, mais doit néanmoins remplir une mission fixée avec précision par les clauses-types dans un esprit d'indépendance et d'objectivité.* *La responsabilité de l'expert peut donc être retenue pour violation à son devoir de conseil., dans les limites de la mission qui lui a été confiée.*
Et si la persistance des désordres est due à une mauvaise exécution des travaux par l'entreprise intervenant en reprise?	*La responsabilité décennale de l'entreprise peut alors être engagée.* *Il est possible que les travaux de reprise fassent l'objet de la souscription d'une nouvelle assurance dommages-ouvrage.* *Si ces derniers sont en cause, deux contrats d'assurance de chose de même nature (l'assurance DO souscrite initialement et l'assurance DO souscrite pour les travaux de reprise) pourraient donc être mobilisés pour la prise en charge des mêmes désordres, ceux apparus après travaux de réfection.* *Il s'agirait alors d'une hypothèse de cumul d'assurances au sens de l'article L. 121-4 du Code des assurances.*

QUESTIONS-REPONSES
Le contentieux

Qui a qualité pour agir à l'encontre de l'assureur DO?:	
=> Quand on est copropriétaire?	*A qualité pour agir contre l'assureur DO, à condition qu'il justifie d'un préjudice personnel.*
=> Quand on est locataire?	*Sauf mandat du propriétaire, le locataire n'est pas recevable à requérir l'application du contrat d'assurance dommages ouvrage.* *Mais le locataire, qui a «la charge entière et complète de toutes les réparations quelles qu'elles soient, même le clos et le couvert que la loi met à la charge du propriétaire et dont le preneur déclare dégager entièrement la société bailleresse», jouit d'un mandat qui le rend recevable à agir contre l'assureur dommages ouvrage (Cass., 3e civ. 12 avril 2012, n° 11-10380)*
=> Quand on est un syndicat des copropriétaires?	*A qualité à agir en cas de désordres pour malfaçons à la construction. (art.15 et art.14 de la loi du 10/07/1965)*

Avant toute procédure de référé, il convient de rappeler, d'une part, que :

⇒le sinistre doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'assureur dommages-ouvrage, à peine d'irrecevabilité de la demande en référé (Cass. civ. 1, 28 octobre 1997, n° 95-20.421 N),

⇒et d'autre part, que les dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, d'ordre public, interdisent à l'assuré de saisir une juridiction aux fins de désignation d'un expert avant l'expiration du délai de soixante jours (Cass. civ. 3, 10 mai 2007, n° 06-12.467).

À noter que l'irrégularité tenant à l'absence de déclaration préalable du sinistre peut être soulevée ultérieurement au fond, même si l'assureur ne le soulève pas au moment du référé.

La procédure en référé, même un référé-expertise, interrompt le délai de forclusion décennale.
Mais, cette interruption ne porte que sur les désordres désignés, dans l'assignation sachant que la désignation doit viser la manifestation du désordre, et son siège, mais non la cause technique.

QUESTIONS-REPONSES
La prescription biennale

Qu'est-ce que la prescription biennale?

La prescription biennale en matière d'assurance est définie à ***l'article L. 114-1 du Code des assurances****, aux termes duquel « toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance »*

En application de cet article, l'assuré, qui n'aura pas exercé toute action à l'encontre de son assureur dans les deux ans à compter de l'évènement qui y donne naissance, pourra se voir privé de garantie, alors même que le principe de l'indemnisation était acquis.

En matière d'assurance dommages-ouvrage, le délai court à partir de l'expiration du délai de soixante jours au terme duquel la garantie de l'assureur est acquise.

- Déclaration de sinistre le 31/01/2013
- Désignation de l'expert par l'assureur DO le 17/02/2013
- Position de refus notifiée à l'assuré le 28/07/2013
- Assignation contre l'assureur DO le 27/05/2015

Mon action est-elle prescrite?

Pour réponse à cette question il est primordial de savoir à partir de quelle date le délai de prescription biennale commence à courir.

La prescription biennale court à compter de la position de l'assureur. Or, dans ce cas d'espèce, la garantie de l'assureur avait été acquise au terme du délai de soixante jours à compter de la réception de la déclaration de sinistre, **soit à partir du 31/03/2013.**

Le délai de prescription biennale avait donc commencé à courir contre l'assuré à compter de cette date sans être interrompu par la désignation de l'expert, ni par le refus de l'assureur. (Cass., 1re ch. civile, 22 mai 2002, n° 734 F – P)

L'action doit être considérée en conséquence comme prescrite **depuis le 31/03/2015**

QUESTIONS-REPONSES
La prescription biennale

Comment interrompre la prescription biennale?	⇒ *Les causes de droit commun* *Conformément aux articles 2240 à 2246 du Code civil, la prescription biennale peut être interrompue par :* *-une demande en justice, même en référé, ou porté devant une juridiction incompétente (l'interruption produit ses effets jusqu'à l'extinction de l'instance),* *-un acte d'exécution forcée (un commandement de payer ou une saisie),* *-la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrit. Cette reconnaissance doit être précise et non équivoque. La reconnaissance, même partielle, que le débiteur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait entraîne pour la totalité de la créance un effet interruptif de prescription qui ne peut se fractionner.*
Quid de la lettre recommandée?	*Il suffit d'adresser une lettre recommandée, avec accusé de réception à l'assureur, lui réclamant directement ou indirectement le paiement des indemnités pour interrompre efficacement la prescription.*
=> A qui adresser cette lettre recommandée avec Accusé de Réception?	*La question se pose fréquemment de savoir* ***à qui la lettre doit être adressée****, et notamment si une lettre adressée, à l'agent de la compagnie, à son expert, voire au courtier a le même effet.* *La lettre aurait l'effet interruptif si son destinataire* ***est le mandataire de l'assureur, ou peut être considéré comme tel.*** *Ainsi pas de difficulté s'il s'agit d'un agent de la compagnie d'assurance, en revanche la question est plus délicate s'il s'agit de l'expert, et bien plus incertaine s'il s'agit d'un courtier.*
=> Quel est son contenu?	*Il convient d'être vigilant dans la rédaction des lettres interruptives de prescription.* *Si aucune formule n'est exigée par les textes, il n'en demeure pas moins que la lettre recommandée* ***doit traduire la volonté de l'assuré d'obtenir le règlement de l'indemnité d'assurance.***

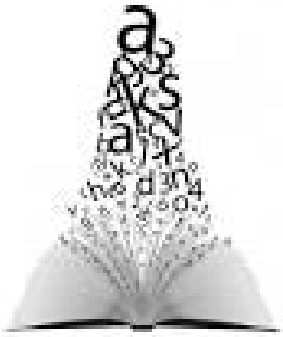
LEXIQUE

Constructeur:

C'est la personne, morale ou physique qui va réaliser les travaux sur le chantier. Tous les intervenants à l'acte de construction sont considérés comme constructeurs au sens de la garantie décennale. Ainsi, un bureau d'étude technique ou un contrôleur technique seront considérés comme constructeurs, même s'ils n'ont effectué qu'une prestation intellectuelle.

=> art. 1792-1 du Code Civil: Tout constructeur assume, du fait de sa qualité, un ensemble de garanties et responsabilités légales vis à vis du maître d'ouvrage ou de l'acquéreur de l'ouvrage au titre des dommages qui l'affectent.

Il est à ce titre légalement tenu de souscrire pour certains types d'ouvrages une assurance responsabilité décennale.



Contrat de louage d'ouvrage/Contrat d'entreprise:

Contrat par lequel une personne s'engage à réaliser un ouvrage déterminé pour le compte du maître de l'ouvrage qui lui en paye le prix. L'entrepreneur qui réalise l'ouvrage, n'est pas en état de subordination à l'égard du maître de l'ouvrage.

Dommage esthétique

Le dommage esthétique ne relève pas de la responsabilité décennale. Aussi, le maître d'ouvrage devra agir sur le fondement de la responsabilité contractuelle.

A titre d'exemples de dommages esthétiques, citons de minces fissures filiformes, des décollements ponctuels de surface d'une terrasse.

La conséquence d'un dommage esthétique sera appréciée d'autant plus sévèrement que le standing ou le luxe de l'immeuble est élevé

Elément dissociable (Garantie biennale de bon fonctionnement)

Un élément est considéré comme dissociable dès lors qu'il peut être déposé sans détérioration de son support. Il est garanti pour les dommages intervenant pendant une durée de deux ans minimum à compter de la réception des travaux (garantie biennale de bon fonctionnement). En revanche, des dommages affectant un élément indissociable (ou constitutif) mettront en jeu la garantie décennale. Il en est de même pour les dommages affectant les éléments dissociables qui rendraient l'immeuble impropre à sa destination.

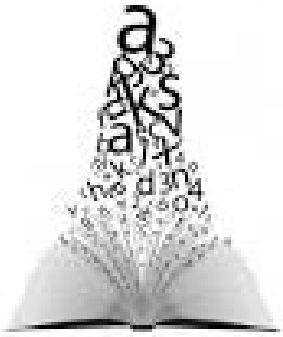
LEXIQUE

Elément indissociable

Elément d'équipement d'un bâtiment faisant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Les dommages qui affectent cet équipement engagent la responsabilité civile décennale des constructeurs.

Les existants:

En cas de rénovation, les ouvrages neufs sont destinés à former un tout avec les ouvrages existants. Dès lors, le constructeur est tenu de la responsabilité civile décennale pour l'ensemble du bâtiment, sauf pour des travaux peu importants ne concernant pas son ossature, le clos et le couvert.
La garantie décennale s'applique aux travaux de ravalement destinés à assurer l'étanchéité d'un immeuble



Les garanties légales:

- Décennale: pour tous les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou qui rendent impropre à sa destination soit un de ses éléments constitutifs, soit l'un de ses éléments d'équipement (art.1792 Cciv.) quand ces derniers font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert (art.1792-2).
- Biennale, dite garantie de bon fonctionnement pour tous les autres éléments d'équipement de l'ouvrage (art.1792-3)
- Annale, dite garantie de parfait achèvement, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage (art.1792-6)

La garantie de parfait achèvement s'étend aux désordres:

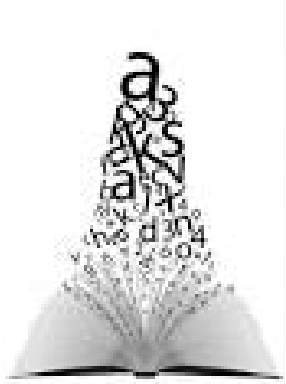
=> Ayant fait l'objet de réserves à la réception

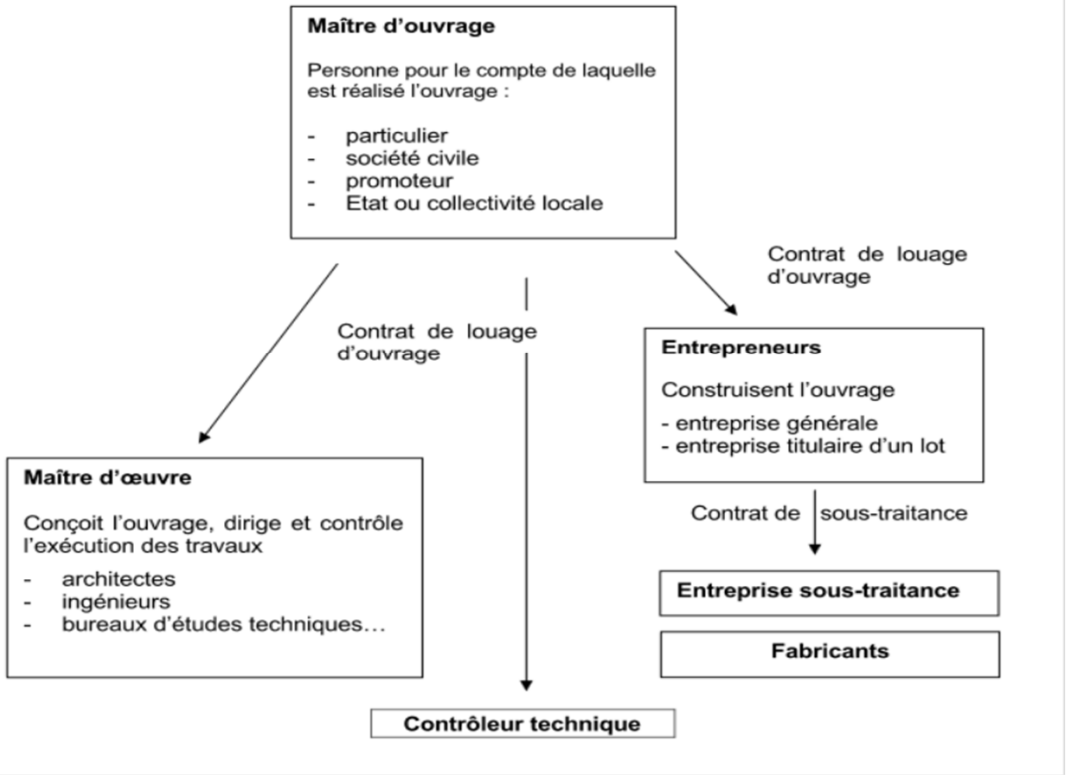
=> Notifiés par le maître d'ouvrage pendant l'année qui suit la réception, à l'entrepreneur dont les travaux font l'objet desdits désordres, sans aucune recherche de responsabilités préalable

LEXIQUE

Locateur d'ouvrage

Personne liée avec le maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage (architecte, bureau d'études, entrepreneur...) et assujettie à la responsabilité décennale des constructeurs





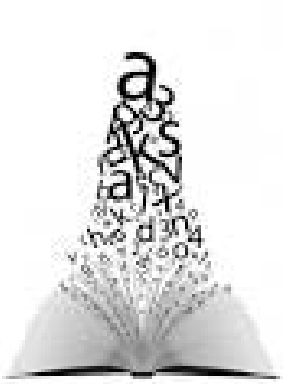
Maître d'œuvre

Il a un rôle de conception ou de suivi et/ou d'assistance dans l'exécution des travaux, pour le compte du maître d'ouvrage. Il ne dispose pas de l'ouvrage.

LEXIQUE

Maitre d'ouvrage

C'est une personne physique ou morale, propriétaire initial du terrain, pour le compte de laquelle est exécuté un ouvrage et qui conclut à cet effet les contrats de louage d'ouvrage afférents à sa conception et à la réalisation .
Le maître peut être :
-un particulier faisant construire pour lui-même ;
-une entreprise faisant construire des locaux pour ses besoins propres ;
-un promoteur, généralement sous le couvert d'une société de construction vente ;
-un marchand de biens qui vend des logements réhabilités ou en cours de réhabilitation ;
-un investisseur faisant construire à des fins locatives



Ouvrage

Désigne la globalité d'une construction avec tous ses éléments constitutifs et d'équipement. La responsabilité civile décennale s'applique pour les ouvrages à caractère immobilier.

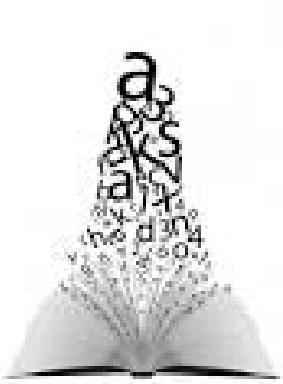
Promoteur

Il prend l'initiative de la réalisation du bâtiment qu'il destine ensuite à la vente.
Il réunit les financements nécessaires au projet et en assume le risque. Initiateur, responsable et pilote de l'opération, il est celui pour le compte duquel est édifié l'ouvrage. Un maître d'ouvrage n'est pas nécessairement un promoteur mais un promoteur est nécessairement un maître d'ouvrage.

LEXIQUE

Réception des travaux

Acte par lequel un maître d'ouvrage déclare accepter les travaux, avec ou sans réserves, en présence du constructeur.
En cas de mauvaise exécution avérée, le maître d'ouvrage, qui peut être assisté par un architecte, note dans un procès verbal de réception les défauts de finitions et malfaçons qui sont appelés réserves.
L'entreprise responsable dispose alors d'un délai (de 15 jours à un mois) pour remédier aux défauts, au terme duquel nous procédons à la levée des réserves.
La Réception est un moment important du chantier puisque c'est à partir de ce jour que le propriétaire du bien reprend la responsabilité complète de l'accès au bien.
C'est à partir de la réception des travaux que débutent également les différents délais des garanties biennale, d'achèvement, de livraison et décennale.



Suivant l'article 1792-6 du Code civil, la réception est « l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement

Réserves

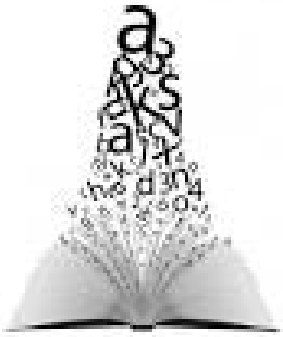
Défauts de finitions et malfaçons mentionnés dans le procès-verbal de réception des travaux. Ces défauts constatés à réception des travaux, et ceux signalés par écrit dans l'année qui suit la réception (année dite de parfait achèvement), doivent faire l'objet de travaux de réfection par les entreprises concernées

LEXIQUE

Travaux d'entretien:
Les travaux d'entretien courant ne sont pas soumis à l'obligation d'assurance. Cette notion, qui est d'application stricte, comprend :

- les travaux d'entretien qui ont pour but de maintenir dans leur état initial les ouvrages existants, sans changer leur usage, ni la nature des prestations qu'ils peuvent offrir ;
- le petit entretien qui s'entend de travaux répétitifs sur des ouvrages endommagés par un usage courant.

Sont exclus des travaux d'entretien, les travaux d'amélioration, de réfection et de réhabilitation



Vice apparent:
Le caractère apparent d'un vice de construction s'apprécie :

- soit de la connaissance que le maître de l'ouvrage a eue du désordre ;
- soit de l'aspect parfaitement visible de la malfaçon.

Pour que le vice soit considéré comme apparent, il faut qu'il ait été perçu comme tel dans toutes ses causes, étendues et conséquences dommageables par le maître d'ouvrage.

Vice caché:
Défaut indécelable par un examen normal de l'ouvrage et situé dans des endroits inaccessibles ou qui ne se révèle qu'à l'usage. Le vice caché met en jeu la responsabilité civile décennale et garanties légales des Constructeurs

Vice du sol:
C'est un défaut du terrain qui l'empêche de supporter une construction. Le constructeur est responsable de plein droit des désordres résultant d'un vice du sol.

ANNEXES

1. **Attestation d'assurance**

2. **Modèle de déclaration de sinistre à adressée en RAR**

3. **Schéma de gestion type d'un dossier sinistre par l'assureur DO**

4. **Zoom sur l'expertise construction**

ATTESTATIONS DE RESPONSABILITE DECENNALE

- **Les Constructeurs**

Pour chaque constructeur au sens de l'article 1792-1 du Code civil (entreprise, architectes, maîtres d'œuvre, BET, y compris étude de sols) ainsi que pour le contrôleur technique, **joindre une attestation d'assurance de responsabilité décennale portant les mentions obligatoires suivantes**

1. La période de validité devra correspondre à la date d'ouverture de chantier.

2. Les attestations devront indiquer que la garantie est délivrée conformément aux dispositions légales et réglementaires issues de la loi n° 78-12 du 04 janvier 1978 (articles L. 241-1 et A. 243-1 – annexe I du Code des assurances) et qu'elle est accordée pour la durée de 10 ans à compter de la réception telle que visée à l'article 1792-4-1 du Code civil.

3. Seront précisées les activités et/ou missions garanties correspondant aux lots exécutés par l'intervenant concerné.

4. Si l'attestation prévoit une limite d'intervention en coût d'ouvrage et/ou montant de marché, le coût total prévisionnel déclaré et/ou montant du marché de l'intervenant concerné devra être en adéquation avec cette limite contractuelle.

5. Pour **les ouvrages d'habitation** le montant de la garantie obligatoire doit être exprimé « à hauteur du coût des travaux de réparation de l'ouvrage »

6. Pour **les ouvrages hors habitation** le montant de la garantie obligatoire doit être exprimé à minima « dans la limite du coût total de la construction déclaré par le maître d'ouvrage»

L'ensemble de ces mentions sont nécessaires pour établir la conformité de l'attestation

Le montant de votre opération est < 15.000.000 € HT	Attestation portant l'ensemble des mentions conformes de 1 à 6, comme indiquée ci avant
Le montant de votre opération est ≥ 15.000.000 € HT	Attestation nominative ou annuelle conditionnée à la souscription effective d'un CCRD au bénéfice des intervenants concernés, portant l'ensemble des mentions conformes de 1 à 4 comme indiqué ci avant ()et précisant les montants de garantie exclusifs de règle proportionnelle exigés par sinistre soit : - lots intégrant la structure et le gros œuvre* : 10.000.000 € - autres lots : 6.000.000 € - conception / maîtrise d'œuvre / géotechnicien / BET / contrôle technique / Constructeur non réalisateur : 3.000.000 €

** selon nomenclature d'activités FFSA (fondation, gros œuvre, charpente bois, charpente et structure métallique)*

- ***Pour les travaux de technique non courante et/ou ouvrages à caractère exceptionnel***

Joindre une attestation de responsabilité décennale spécifique de chantier portant l'ensemble des mentions conformes et reprenant les éléments suivants :

- Adresse du chantier
- Nom du maître d'ouvrage
- Date de DOC (Date d'Ouverture du Chantier)
- Montant du marché de l'entreprise
- Coût de la construction déclarée HT
- Nature des travaux de l'entreprise
- Procédés, produits mis en œuvre

DÉCLARATION DE SINISTRE DOMMAGES-OUVRAGE

■ **DECLARANT :**

Nom (ou raison Sociale)

Adresse

N° de Sociétaire (chiffres) (lettre)

N° de contrat

Téléphone

Télécopie

Correspondant chargé de ce dossier

Centre ou Unité de Gestion

SMABTP
CONSTRUIRE EN CONFIANCE

■ RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA CONSTRUCTION

- **Nature de l'opération :** ❑ immeuble ❑ pavillon ❑ autre : *à préciser :*
- **Identification de la construction sinistrée :**

  Nom de l'occupant Numéro de téléphone

  ❑ propriétaire ❑ locataire

  Adresse : n° rue lieu dit

  code postal ville

- **Date réglementaire d'ouverture du chantier (DROC)** - *disponible en mairie*
- **Date de réception**
- **La réception a-t-elle fait l'objet de réserve ?** ❑ OUI ❑ NON ❑ Ne sait pas

■ RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES RELATIFS AU DÉSORDRE

- **Date d'apparition du désordre**
- **Description du désordre** *(merci de nous joindre quelques photos)*

A. FISSURATIONS

1 - Extérieures

Description (localisation, importance, surface...)

Engendrent-elles des infiltrations ? ❑ OUI ❑ NON

Y-a-t-il risque de chute de matériaux ? ❑ OUI ❑ NON

■ RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES RELATIFS AU DÉSORDRE (suite)

A. FISSURATIONS (suite)

2 - Intérieures

Description (localisation, importance, surface...) _____

_____

_____

_____

❑ cloison ❑ sol ❑ plafond ❑ mur béton ❑ autre : _____

B. INFILTRATIONS

❑ par toiture ❑ par canalisation ❑ autre : _____

❑ apparente ou accessible

❑ encastrée

C. AUTRE DÉSORDRE

Description (localisation, importance, surface...) _____

_____

_____

_____

Pour nous permettre de vous servir plus rapidement

■ **Cause du désordre** : l'avez-vous identifiée ? ❑ NON ❑ OUI ➡ quelle est-elle ? _____

_____

■ **Estimation du coût de réparation :**

1 - de la cause *(joindre si possible un devis détaillé)* _____

2 - des conséquences éventuelles *(joindre si possible un devis détaillé)* _____

■ CONSTRUCTEURS ET SOUS-TRAITANTS CONCERNÉS (Nom, adresse, lot)

_____ _____ _____

_____ _____ _____

_____ _____ _____

_____ _____ _____

_____ _____ _____

Ces informations, qui nous sont destinées, ne seront diffusées à l'extérieur que pour les seuls besoins d'exécution de votre contrat.

Vous pouvez en obtenir la communication ainsi que leur éventuelle rectification auprès de la SMABTP, GCAI, 114 Avenue Emile Zola 75739 PARIS Cedex 15.

Fait à

le

(Signature et Cachet)

SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE
DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS

SOCIÉTÉ D'ASSURANCE MUTUELLE A COTISATIONS VARIABLES
ENTREPRISE RÉGIE PAR LE CODE DES ASSURANCES

Siège social : 114 avenue Emile Zola - 75739 Paris cedex 15
Téléphone 01 40 59 70 00 - Télécopie 01 45 78 87 40 - http://www.smabtp.fr

SO963A

Réception par l'assureur de la déclaration de sinistre : R

⇩

Déclaration réputée non constituée après analyse

⇩

R + 10

L'assureur a dix jours pour signifier à l'assuré que la déclaration n'est pas réputée constituée et lui réclamer les renseignements manquants suivants :

- N° de contrat
- Nom du propriétaire
- Adresse de la construction endommagée
- Date de réception ou d'occupation des locaux
- Date d'apparition des dommages
- Description des dommages
- Localisation des dommages
- Copie de la mise en demeure effectuée au titre de la garantie de parfait achèvement si la déclaration survient pendant cette période (condition exigée après le 27 novembre 2009)

Sanction : la déclaration est réputée constituée

Réception par l'assureur de la déclaration de sinistre : R

⇩

Déclaration réputée constituée : J
après analyse

⇩

J + 15 (sans expertise)

L'assureur a 15 jours pour notifier à l'assuré :

- Une offre d'indemnité à 1.800 € (maximum)

ou (et)

- Un refus de garantie (seulement si la mise en jeu de la garantie est manifestement injustifiée

Deux possibilités

⇙ ⇘

Absence de contestation
Paiement de l'indemnité par l'assureur

Contestation de l'assuré qui peut obtenir la désignation d'un expert

⇩

Expertise

Réception par l'assureur de la déclaration de sinistre : R

⇩

Déclaration réputée constituée : J
après analyse

⇩

J + 60 - expertise obligatoire

L'assureur a 60 jours pour notifier à l'assuré le rapport d'expert (préalablement) et sa position sur sa garantie

Sanction : garantie automatique, exécution des mesures conservatoires, dépenses nécessaires à la réparation des dommages

⇩

J + 90 **ou** (225 en cas de prolongation de délai)

Si la garantie est acquise, l'assureur a 90 jours pour notifier le rapport d'expert (préalablement) et sa proposition d'indemnité

Sanction : dépenses nécessaires à la réparation des dommages + majoration du double du taux de l'intérêt légal

Deux possibilités

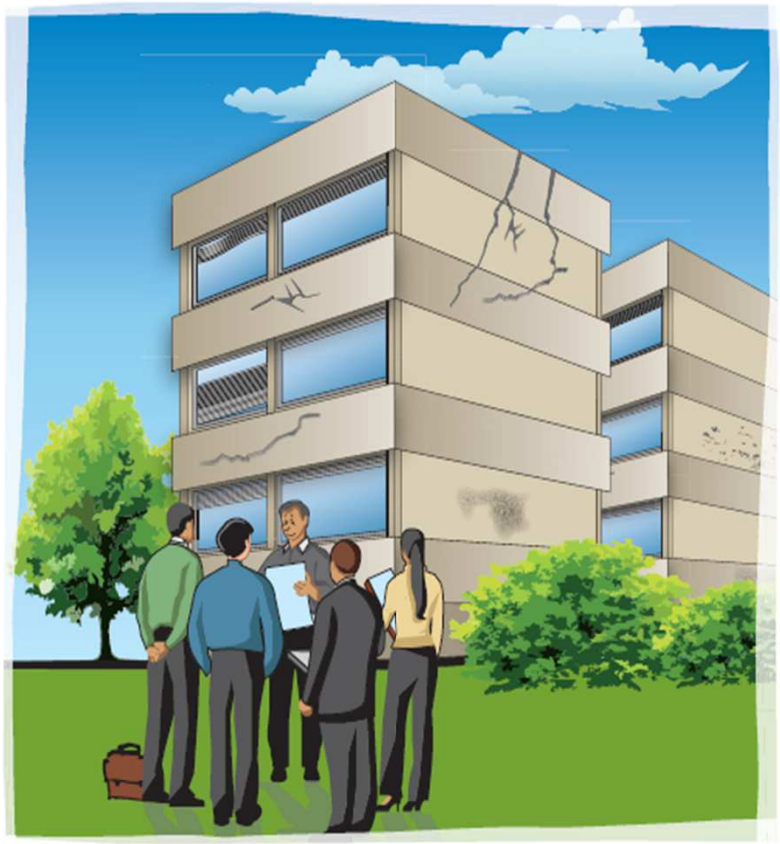
⇙ ⇘

Acceptation de l'offre par l'assuré : paiement de l'indemnité par l'assureur dans les quinze jours

Refus de l'offre par l'assuré : paiement des ¾ de l'indemnité proposée par l'assureur dans les quinze jours de la demande de l'assuré si ce dernier ne diffère pas les travaux

Vous êtes convoqué à une expertise construction

Connaître les enjeux, savoir y participer



www.qualiteconstruction.com

Vous êtes maître d'ouvrage, architecte, bureau d'études, artisan, entrepreneur, contrôleur technique, fabricant et vous recevez d'un expert construction une lettre de convocation vous demandant de participer à une expertise, dommages-ouvrage ou responsabilité civile décennale. Cette convocation concerne un ou des dommages affectant un ouvrage réceptionné depuis moins de dix ans à la construction duquel vous avez participé.
Votre responsabilité peut être engagée ! Dans votre intérêt, il est important que vous compreniez les enjeux ainsi que la procédure d'expertise amiable construction. La lecture de cette plaquette vous y aidera.

A la fin de chaque chantier
Conservez tous les documents (marchés ou devis signés, plans et documents techniques, factures, PV de réception ou à défaut, date à laquelle le maître d'ouvrage a pris possession des lieux).

En cas de convocation à une expertise
Il faut y participer.

Lors de la réunion d'expertise
Aidez l'expert en lui transmettant les informations utiles.

Après l'expertise
Continuez de suivre le dossier.

L'expertise construction

L'expertise construction a pour objet de :

- constater et d'examiner les dommages qui affectent un ouvrage de construction pour en rechercher les causes ;
- définir et chiffrer les réparations ;
- analyser les responsabilités engagées.

Elle est le plus souvent demandée dans un cadre amiable, c'est-à-dire par un assureur intervenant :

- soit dans le cadre de la garantie d'un ouvrage (expertise «Dommages-Ouvrage», dite DO) ;
- soit au titre de la responsabilité spécifique d'un intervenant. On parle alors d'expertise de responsabilité civile décennale (RCD).

L'objectif de l'expertise DO ou RCD est de faciliter le dénouement amiable des dossiers, et d'éviter les procédures judiciaires qui se révèlent potentiellement beaucoup plus coûteuses.

Qui est l'expert construction ?
Désigné par l'assureur DO du maître d'ouvrage ou par votre assureur RCD, il est généralement ingénieur ou architecte de formation. Il dispose d'une large expérience pratique et peut le cas échéant faire appel à des spécialistes (laboratoire d'essais, géotechnicien, acousticien, économiste...). L'expert construction est votre interlocuteur privilégié et pilote le dossier.

L'analyse des responsabilités.
Pour formuler son avis sur les responsabilités, l'expert construction, au-delà des principes purement juridiques, s'attache plus précisément à déterminer le rôle technique de chacun des intervenants susceptibles d'avoir contribué à la survenance des dommages. Pour cela il fonde son avis sur :

- *sa connaissance des techniques et des métiers de la construction ;*
- *les obligations contractuelles des uns et des autres ;*
- *la coordination et les interfaces nécessaires entre les différents corps d'état.*

Le respect des règles de l'art (DTU, règles professionnelles, normes, Avis Techniques...) n'est pas en soi un motif d'exonération de cette responsabilité.

Identifiez d'abord le cadre de l'expertise

Lisez la convocation

Sachez d'abord, parmi les trois possibilités qui suivent, dans quel contexte il vous est demandé de participer à cette expertise :

❶ Vous avez adressé une déclaration de sinistre à votre assureur RCD (appelé généralement « assureur décennal »).

Artisans, avant de déclarer, vérifiez le montant de votre franchise, et voyez si vous pouvez réparer directement le dommage sans avoir à solliciter votre assureur. Dans certains cas, vous y avez intérêt.

❷ Vous êtes convoqué par l'expert d'un tiers qui vous demande éventuellement d'adresser une déclaration de sinistre à votre assureur RCD.

❸ Vous êtes convoqué par un expert intervenant à la demande de l'assureur DO. Il se présente, en général, pour compte commun de l'assureur DO de votre assureur RCD.

L'expert pour compte commun est aussi votre expert. Généralement, cette information est précisée dans la lettre de convocation.
Dans ces conditions, votre assureur RCD ne désignera pas son propre expert.

Vous êtes convoqué à une expertise Dommages-Ouvrage

La déclaration de sinistre DO

Rédigée par le propriétaire, non-professionnel de la construction, elle est parfois imprécise et signale des dommages très variables en importance et en gravité.

Les premiers documents de l'expert

Il dispose au minimum des documents suivants :

- une lettre fixant le cadre de sa mission ;
- une copie de la déclaration de sinistre DO.

Il peut vous demander des informations complémentaires. N'hésitez pas à cette l'occasion à lui faire part de vos propres observations. Vous avez connu le chantier, vous disposez souvent d'informations essentielles pour le traitement du dossier.

L'expert est tenu par des délais très courts. En tant que constructeur, fournissez-lui sans attendre les coordonnées de vos éventuels sous-traitants ou de vos co-traitants.

La convocation

La convocation par lettre RAR est nécessaire pour respecter le formalisme du contradictoire.

Convocation ne signifie pas responsabilité.

Venez participer à la réunion d'expertise.

En cas d'empêchement, informez l'expert de votre indisponibilité ou faites-vous représenter.

La réunion d'expertise

❶ L'expert vous demande ou vérifie des informations administratives, portant notamment sur :

- le rôle exact de chaque intervenant ;
- les incidents de chantier ;
- le PV de réception de l'ouvrage et les éventuelles réserves.

Apportez-lui votre contrat d'assurance décennale.

❷ Il constate et apprécie les dommages :

- faites-lui part de vos observations ;
- signalez les modifications éventuelles apportées à votre ouvrage après réception.

❸ Participez activement aux investigations effectuées par l'expert (sondages, mise en eau...).
L'expert n'était pas présent sur le chantier au moment des travaux, vous connaissez mieux que lui l'ouvrage que vous avez réalisé. N'hésitez pas à lui faire part de votre connaissance du mode de construction. Il peut aussi vous demander une assistance technique.

❹ Au terme de la réunion, l'expert peut solliciter :

- des documents administratifs complémentaires ;
- des investigations plus poussées ;
- un devis de réparation.

❺ Le cas échéant, interrogez-le sur la suite du dossier et sur votre éventuelle responsabilité.

Faites-lui part de vos observations qu'il doit consigner dans son rapport.

Le rapport préliminaire

À l'issue de la réunion, le rapport préliminaire est adressé par l'expert directement aux intervenants convoqués ou concernés par les futurs recours, ainsi qu'à leurs assureurs.

Compte tenu des délais légaux, faites part rapidement par écrit et de façon constructive, à l'expert, de vos éventuelles observations, même si vous étiez absent à la réunion d'expertise.

Réunions ultérieures

Une ou plusieurs réunions ultérieures peuvent être organisées par l'expert pour les raisons suivantes :

- mise en cause d'un intervenant dont on ignorait l'existence ou le rôle (sous-traitant, fabricant...) ;
- nécessité de procéder à des investigations complémentaires ;
- définition du type de réparation adapté.

Continuez à suivre le dossier et assistez l'expert si nécessaire.

Consultation des intervenants

Cette consultation permet de recueillir l'avis des intervenants sur :

- les causes techniques de chaque dommage ;
- le mode de réparation et le coût correspondant;
- le rôle de chacun des intervenants et l'analyse des responsabilités.

En cas d'observations ou de désaccord avec l'expert :

- répondez-lui directement par écrit ;
- argumentez votre réponse ;
- transmettez-lui vos observations dans le délai qu'il vous a fixé. Passé ce délai, vos observations ne seront pas prises en compte.

Le rapport d'expertise

Ce rapport décrit pour chaque dommage garanti la cause technique, le mode de réparation et les coûts associés. Parfois appelé « rapport définitif », il est adressé directement aux intervenants concernés en même temps qu'à leurs assureurs de responsabilité décennale.

Si vos observations n'ont pas été consignées, il faut les signaler à votre assureur et à l'expert.

Les recours

Les recours concrétisent les droits et les actions dont dispose tout assureur après indemnisation du bénéficiaire d'une garantie. Après avoir réglé l'indemnité au propriétaire de l'ouvrage sinistré, l'assureur DO présente ses recours aux assureurs décennaux des intervenants responsables.

Chaque assureur RCD demande ensuite à son assuré le remboursement de sa franchise contractuelle dont il a fait l'avance à l'assureur DO.

Agence Qualité Construction • Vous êtes convoqué à une expertise construction... • 2013

Vous êtes convoqué à une expertise Responsabilité Civile Décennale

Dès que l'expert est désigné par votre assureur :

- n'hésitez-pas à le contacter ;
- fournissez ou préparez les pièces dont il aura besoin : marché, devis, PV de réception (ou date de fin de vos travaux) ;
- précisez l'identité de vos sous-traitants et co-traitants et produisez leurs contrats ;
- relatez vos éventuelles actions antérieures pour réparer les dommages ou les mesures conservatoires prises ;
- si vous pensez qu'un autre constructeur est concerné, faites-en part à l'expert ;
- convenez avec l'expert d'une date qui vous permette d'être présent ou représenté ;
- le cas échéant, n'hésitez-pas à faire état des éventuelles difficultés rencontrées pendant le chantier.

Au moment de la réunion d'expertise :

1. apportez votre contrat d'assurance décennale (conditions particulières, attestation annuelle) de la date du début des travaux et, si vous avez depuis cette date changé d'assureur, les attestations d'assurances ultérieures ;
2. munissez-vous des pièces techniques (plans, CCTP, marchés) ;
3. participez activement aux sondages et aux investigations que l'expert sollicite ;
4. après la réunion, demandez-lui son analyse des responsabilités.

Concernant le mode de réparation :

- mettez-vous d'accord avec l'expert sur la nature, les modalités et les délais du devis de réparation à fournir ;
- examinez avec lui les autres composantes des réparations : travaux à réaliser par une tierce entreprise, indemnité complémentaire à verser au propriétaire, intervention d'un maître d'œuvre, d'un bureau d'études techniques...

Sur les partages de responsabilités

Si le sinistre met en jeu la responsabilité de plusieurs constructeurs, sollicitez votre expert à ce sujet et n'hésitez-pas à lui faire part de votre propre analyse.

L'avis de votre expert doit être confronté à celui de ses confrères qui interviennent pour les autres constructeurs. Le partage final sera défini après débat contradictoire.

À propos des contrats d'assurance RCD

Même si la garantie de base des contrats d'assurance RCD est très étendue, il ne s'agit pas pour autant d'une «assurance tous risques». Il convient notamment d'être attentif aux points suivants :

- seules les activités que vous avez déclarées à votre assureur sont garanties. Si vous envisagez d'étendre votre secteur d'intervention à de nouvelles activités professionnelles (par exemple, si vous avez déclaré l'activité maçonnerie et que vous êtes susceptible de réaliser des couvertures en tuiles), demandez sans tarder une extension de garantie à votre assureur décennal.
- certains procédés sont classés en « technique non courante ». Si vous devez les mettre en œuvre, contactez préalablement votre assureur.
- certaines garanties annexes (garantie de bon fonctionnement, préjudices immatériels...) ne sont pas toujours maintenues après résiliation de votre contrat d'assurance. Si vous avez changé d'assureur décennal, communiquez à l'expert l'identité de votre nouvel assureur et la référence du contrat, même si la garantie principale incombe à l'ancien assureur.

L'essentiel
- ***En fin de chantier, conservez les documents importants.***
- *Soyez présent à la réunion d'expertise.*
- *Aidez l'expert.*
- *Suivez de près le dossier.*

Pour en savoir plus consultez cette plaquette sur : www.qualiteconstruction.com

Ce document a été réalisé par l'Agence Qualité Construction, avec le concours des professionnels (artisans, entrepreneurs, maîtres d'œuvre), des experts d'assurance et des maîtres d'ouvrage.

29, rue de Miromesnil, 75008 PARIS - Tél. : 01 44 51 03 51
E-mail : aqc@qualiteconstruction.com - www.qualiteconstruction.com - Association loi de 1901

IMPRIMÉ SUR PAPIER QUALITÉ PEFC
© AQC août 2013
arcadia • 02 31 86 18 09